

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

LAUDO ARBITRAL

Bogotá, D.C., veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

El Tribunal de Arbitraje integrado para dirimir las controversias suscitadas entre **las sociedades LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S.**, como parte Convocante y Demandante, y **AMSYT DIGITAL S.A.S.**, como parte Convocada y Demandada relacionadas con el Contrato de arrendamiento de inmueble comercial, de manera unánime profiere el presente Laudo arbitral en Derecho, después de verificar que se cumplieron en debida forma todas las etapas que la normatividad vigente (Ley 1563 de 2012 y demás normas complementarias) prevé y ordena para el desarrollo de los procesos arbitrales, con lo cual le pone fin al conflicto jurídico que las Partes sometieron a su conocimiento.

CAPÍTULO PRIMERO
ANTECEDENTES DEL LITIGIO Y TRÁMITE DEL PROCESO

I.- Identificación de las partes del proceso

1. La parte Convocante es la sociedad **LINA CALLE 85 Y CÍA S.A.S.**, constituida por documento privado de asamblea de accionistas del 6 de febrero de 2012, identificada con NIT. 900.497.933-4, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C.
2. La parte Convocada es la sociedad **AMSYT DIGITAL S.A.S.**, sociedad comercial constituida por documento privado del 23 de noviembre de 2015, inscrita el día 23 de noviembre de 2015, bajo el número 118.485 del Libro IX, identificada con NIT 900.914.548-1, con domicilio principal en la ciudad de Cartagena.

II.- El Pacto Arbitral

3. El pacto arbitral con base en el cual se convocó a este Tribunal de Arbitraje es el contenido en el Contrato de Arrendamiento de inmueble comercial celebrado por las partes el día el 15 de marzo de 2019, el cual dispone que:

"VIGÉSIMA PRIMERA. – RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS: *Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato, salvo aquellas que puedan tramitarse por la vía ejecutiva, se resolverá por un Tribunal de arbitramento presentado ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual estará sujeto a sus reglamentos, de acuerdo con las siguientes reglas:*

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

El Tribunal estará integrado por uno (1) o tres (3) árbitros, dependiendo de si el valor de las pretensiones de la demanda inicial corresponde a mayor o menor cuantía en aplicación de la Ley 1563 de 2012 y demás disposiciones vigentes en la fecha de su convocatoria. En caso de que no fuere posible llegar a un acuerdo sobre el nombramiento de los árbitros dentro del término de quince (15) días calendario contados a partir de la solicitud presentada por cualquiera de las Partes a la otra el(los) árbitro(s) serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá por sorteo, a solicitud de cualquiera de las Partes.

El Tribunal decidirá en Derecho.

El Tribunal sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

La secretaría del Tribunal estará integrada por un miembro de la lista oficial de secretarios del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

Los gastos del Tribunal de Arbitramento serán asumidos por la parte que resulte vencida."

III.- Síntesis de las actuaciones surtidas en la etapa introductoria del proceso.

Las actuaciones adelantadas en el presente trámite arbitral fueron, en síntesis, las siguientes:

- 4.** Por conducto de apoderado judicial, **LINA CALLE 85 Y CÍA S.A.S.**, como parte Convocante, presentó el día 10 de noviembre de 2020 demanda arbitral en contra de **AMSYT DIGITAL S.A.S.**
- 5.** Agotado el trámite de la designación de árbitros, fueron nombrados mediante sorteo público por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, los doctores **DANILO ROMERO RAAD, MARIA CLARA GUTIÉRREZ GÓMEZ y GERMÁN VILLAMIL PARDO.** El Tribunal se instaló en audiencia celebrada el 4 de febrero de 2021 (Acta No. 1). En esta audiencia, el Tribunal, además de declararse debidamente instalado y de designar como Presidente al doctor **DANILO ROMEDO RAAD**, fijó como su sede y la de su Secretaría al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, se designó como Secretario al doctor **CARLOS**

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

HUMBERTO MAYORCA ESCOBAR, éste último de la lista de Secretarios del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, quien oportunamente aceptó su designación y tomó posesión dando cumplimiento al deber de información consagrado en la Ley. De igual manera fue inadmitida la demanda arbitral, la cual se subsanó por la parte Convocante mediante escrito de fecha 11 de febrero de 2021.

6. Una vez surtido el trámite previsto en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012, el secretario del Tribunal tomó posesión ante el Tribunal el día 22 de febrero de 2021, fecha en la cual se profirió el auto admisorio de la demanda (Acta No.2), el cual se notificó mediante el uso de medios tecnológicos previsto en el artículo 23 de la Ley 1563 de 2012. El día 23 de febrero del 2021, mediante correo electrónico certificado dirigido a la dirección de correo electrónico informada por la parte Convocante (contabilidad@grupobanasco.com), la cual aparecía en el Certificado de Existencia y Representación Legal aportado, respecto de dicho correo electrónico, la entidad certificadora informó que dicho mensaje no pudo ser entregado, circunstancia que fue informada por la secretaría al apoderado de la parte Convocante.
7. El día 10 de marzo del 2021, el apoderado de la parte Convocante, informó mediante correo electrónico dirigido a la secretaria del Tribunal las siguientes direcciones electrónicas a las cuales se podría realizar la notificación personal de la sociedad Convocada: stefany.diago@hotmail.com, luisbanasco@gmail.com, luis@grupobanasco.com, admin@grupobanasco.com, tephy@grupobanasco.com, gerencia@grupobanasco.com y gerenciabogota@grupobanasco.com.¹
8. El día 11 de marzo del 2021, luego de constatar que los correos electrónicos aportados por la parte Convocante en efecto eran de uso común entre las partes incluyendo algunos de ellos como correos de notificación para los asuntos relacionados con la ejecución del Contrato de Arrendamiento de inmueble comercial (cláusula 24 del mencionado contrato)², por correo electrónico se surtió la notificación personal mediante uso de correo electrónico certificado, en cuya certificación consta que en el correo electrónico stefany.diago@hotmail.com fue recibido y que el mensaje dirigido al correo electrónico luisbanasco@gmail.com aparece dicho mensaje entregado y abierto, tal como aparece en los certificados obrantes en el expediente³.

¹ Documento No. 15. Cuaderno Principal 1. (Expediente Digital).

² Folio 13 del Contrato de Arrendamiento objeto de análisis.

³ Documento No. 22 Cuaderno Principal 1. (Expediente Digital).

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

9. La parte Convocada una vez vencido el término de traslado guardó silencio, por lo que se tuvo por no contestada la demanda (Acta No. 3).
10. El día 13 de mayo de 2021, el apoderado de la parte Convocante solicitó que se citara para audiencia de fijación de honorarios prevista en el Reglamento por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, la cual se realizó el día 26 de mayo de 2021 (Acta No. 4).
11. El día 10 de junio del 2021, la parte Convocante, encontrándose dentro del plazo conferido en la ley, realizó el pago de la suma de \$ 89.561.371.00 por concepto del 50% de los honorarios y gastos del Tribunal, con un excedente de \$ 20.000.000,00 de pesos de más de lo que le correspondía.
12. El día 18 de junio del 2021, la parte Convocante, encontrándose dentro del término y en ejercicio de las facultades previstas en el artículo 27 de la Ley 1563 del 2012, realizó el pago mediante transferencia electrónica a la cuenta abierta para el manejo de los gastos del Tribunal de la suma de \$45.577.609,00, que correspondía a los honorarios y gastos de la Convocada, la cual se adicionó a la suma en exceso indicada en el numeral anterior, correspondiente al primer pago.
13. Una vez cubierta la totalidad de los honorarios y gastos del proceso, se citó mediante Acta No. 5, para la primera audiencia de trámite.

IV.- Primera audiencia de trámite, etapa probatoria, reintegración del Tribunal y alegaciones finales

14. El 1 de julio de 2021 se surtió la primera audiencia de trámite, en la cual, después de estudiar el alcance del pacto arbitral respecto de la materia y la capacidad de los sujetos procesales, mediante Auto 7 (Acta 6) de la misma fecha el Tribunal se declaró competente para resolver en derecho el litigio sometido a su conocimiento y resolvió sobre las solicitudes de pruebas mediante Auto 8 (Acta No. 7).

V.- Pruebas decretadas, practicadas y aportadas en el proceso

15. **Documentales:** En el desarrollo del proceso fueron tenidos como pruebas la totalidad de los documentos aportados por la parte Convocante en el desarrollo del proceso, así como aquellas decretadas por el Tribunal mediante Auto 8 de 1 de julio de 2021.
16. **Interrogatorio de parte y declaración de parte del representante legal de la parte Convocante:** Fue decretada de oficio y practicada, el día 13 de julio del 2021 (Acta No. 7), en dicha fecha se fijó audiencia para el día

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

19 de julio del 2021 a las 8:00 a.m., una vez transcurrido el término previsto en el artículo 204 del Código General del Proceso, en dicha fecha se realizaría el cierre de la etapa probatoria y se practicaría la audiencia de alegatos de conclusión.

- 17. Interrogatorio de parte y declaración de parte del representante legal de la parte Convocada:** Fue decretada de oficio y el día 13 de julio del 2021, el señor LUIS BANASCO, representante legal de la sociedad Convocada, presentó un escrito a la dirección electrónica de la secretaría del Tribunal, en el cual solicita que se re programe la diligencia fijada para el 19 de julio de 2021, toda vez que no había recibido notificación alguna, solicitó que se le informara el objeto de la misma y que se le permitiera el acceso al expediente mediante el link correspondiente.
- 18.** El Tribunal mediante Auto 20 de 15 de julio del 2021, expresó que en el desarrollo del presente trámite arbitral la notificación personal de las partes, así como las diferentes actuaciones, se han adelantado en estricto cumplimiento de los parámetros y disposiciones legales pertinentes, propugnando así por el debido proceso y el derecho de defensa de las partes, los cual se encuentra debidamente soportado en el expediente; que la petición realizada no constituye una excusa en los términos previstos en la ley. Reiterando la importancia y necesidad de escuchar a la parte Convocada en la declaración que previamente y de manera oficiosa había decretado, razón por la cual en ejercicio de las facultades del artículo 42 del Código General del Proceso, fijó nueva fecha para su práctica el día 11 de agosto de 2021, le puso de presente al solicitante que a la luz del artículo 2 de la Ley 1563 de 2012, por ser un arbitraje de mayor cuantía, debe estar representada por un abogado, ordenando remitir nuevamente el link de acceso al expediente.
- 19.** Por secretaría se notificó el auto mencionado en el numeral anterior, tal como se ha hecho respecto de todas las decisiones proferidas en el presente trámite, a los correos electrónicos proporcionados por la parte Convocante incluyendo aquel del cual se recibió comunicación del señor LUIS BANASCO representante legal de la parte Convocada, para efectos de surtir la notificación personal del auto admisorio de la demanda.
- 20.** Respecto de la anterior decisión no se tuvo manifestación alguna por parte del representante legal de la parte Convocada, y llegado el día 11 de agosto de 2021, este no se hizo presente, ni presentó excusa en los términos del artículo 204 del Código General del Proceso (Acta No. 9).
- 21.** El Tribunal mediante Auto 21 (Acta No. 10) de 18 de agosto de 2021 y por haberse practicado la totalidad de las pruebas dentro del presente trámite

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

arbitral, y previo control de legalidad, decretó el cierre de la etapa probatoria y fijó fecha para audiencia de alegatos de conclusión para el día 26 de agosto de 2021, fecha en la cual la parte Convocante, presentó sus alegatos de conclusión (Acta No. 1) y se fijó fecha para lectura de laudo para el día 21 de septiembre de 2021.

- 22.** El día 1 de septiembre del 2021, la señora STEFANY SIERRA DIAGO, presentó un memorial fechado el día 3 de marzo del 2021, en el que informa que renunció al encargo de representante legal de la sociedad Convocada a partir del día 2 de febrero del 2021, y en la misma fecha remitió mediante correo electrónico dirigido a la secretaría del Tribunal, una comunicación de fecha 1 de septiembre de 2021, con la cual adjuntó un certificado de existencia y representación legal de la parte Convocada, expedido por la Cámara de Comercio de Cartagena de fecha 21 de junio del 2021.

VI.- Término de duración del proceso.

- 23.** La primera audiencia de trámite en este proceso se surtió el día 1 de julio de 2021, por lo cual el término de duración del proceso, que inicialmente fue de ocho (8) meses en virtud de lo establecido en el artículo 10 del Decreto Legislativo 491 del 2020 vence el 1 de marzo de 2022. por lo que el presente laudo arbitral se profiere de manera oportuna.

CAPÍTULO SEGUNDO
SÍNTESIS DE LA CONTROVERSIA

I.- Las pretensiones de la demanda

- 24.** Las pretensiones de la Parte Convocante fueron formuladas en la demanda subsanada, en los siguientes términos:

"PRIMERA. Que se **DECLARE** que entre **LINA CALLE 85 Y CÍA S.A.S.** (arrendador) y **AMSYT DIGITAL S.A.S.** (arrendatario) el 15 de marzo de 2019 se celebró un contrato de arrendamiento sobre el Local 2, ubicado en el primer piso del edificio Lina Calle 85, con un área disponible de Doscientos treinta y nueve punto sesenta metros cuadrados [239.60mts²], aproximadamente, según descripción del inmueble, así: Local 2, con un área interior de 128 mts², más Terraza de 31.50 mts² y, un patio con área de 80.10 mts², y el cual hace parte de un inmueble de mayor extensión, denominado Edificio LINA CALLE 85, al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-169826, distinguido con la nomenclatura urbana de Bogotá como Carrera 13 No. 85-65.

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

SEGUNDA. Que se **DECLARE** que el canon de arrendamiento se pactó en la suma de que resulte mayor entre una suma fija de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$35.000.000,00) MCTE-, más el impuesto sobre el valor agregado -IVA, o el nueve por ciento (9)% sobre las ventas netas, del mes inmediatamente anterior, más el IVA, con un techo de \$500'000.000.

TERCERA. Que se **DECLARE** que **AMSYT DIGITAL S.A.S.** incumplió el Contrato de Arrendamiento al no pagar el canon de arrendamiento y la cuota de administración de los periodos del mes de octubre, noviembre, diciembre de 2019; y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2020.

CUARTA. Que se **DECLARE** terminado el contrato de arrendamiento, por el incumplimiento del contrato por parte de **AMSYT DIGITAL S.A.S.** en el pago de los cánones de arrendamiento y cuotas de administración desde octubre de 2019 y hasta la presentación de la demanda.

PRETENSIONES DE CONDENA

PRIMERA. Que, como consecuencia de la cuarta pretensión, se **CONDENE** a **AMSYT DIGITAL S.A.S.** (arrendatario) a restituir a **LINA CALLE 85 Y CÍA S.A.S.**, el Local 2, ubicado en el primer piso, que cuenta con un área disponible de doscientos treinta y nueve punto sesenta metros cuadrados [239.60mts²], aproximadamente, según descripción del inmueble, así: Local 2, con un área interior de 128 mts², más Terraza de 31.50 mts² y, un patio con área de 80.10 mts², y el cual hace parte de un inmueble de mayor extensión, denominado Edificio LINA CALLE 85, al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-169826, distinguido con la nomenclatura urbana de Bogotá como Carrera 13 No. 85-65.

SEGUNDA. Que, como consecuencia de la cuarta pretensión declarativa, se **ORDENE** la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de **LINA CALLE 85 Y CÍA S.A.S.**, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.

TERCERA. Que se **CONDENE** a la parte demandada al pago de las costas que se originen en el presente proceso.”

II.- Los hechos de la demanda.

- 25.** Los hechos de la demanda que sirven de fundamento a las pretensiones son los siguientes:

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

"

1. "RELATIVOS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

PRIMERO- El 15 de marzo de 2019, entre **LINA CALLE 85 Y CÍA S.A.S.** en calidad de **ARRENDADORA** y **AMSYT DIGITAL S.A.S.**, en calidad de **ARRENDATARIA** se suscribió un contrato de arrendamiento en cuya cláusula primera se lee: "**PRIMERA. OBJETO:** EL ARRENDADOR concede a título de arrendamiento el uso y goce del siguiente inmueble: **Local 2**, ubicado en el primer piso, que cuenta con un área disponible de Doscientos treinta y nueve punto sesenta metros cuadrados [239.60mts2], aproximadamente, según descripción del inmueble, así: **Local 2**, con un área interior de 128 mts2, más Terraza de 31.50 mts2 y, un patio con área de 80.10 mts2., y el cual hace parte de un inmueble de mayor extensión, denominado Edificio LINA CALLE 85, al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-169826, distinguido con la nomenclatura urbana de Bogotá como Carrera 13 No. 85-65. El área, cabida y linderos del inmueble antes descrito, estarán incluidos en la Escritura Pública a través de la cual se registre la construcción del edificio, trámite que adelantará el ARRENDADOR a su arbitrio cuando lo considere oportuno y necesario. Todo lo anterior se denominará indistintamente, el "Inmueble" y se identifica según plano adjunto (Anexo No. 3).

Para que obre como prueba, se aporta el contrato.

SEGUNDO-. El precio de canon de arrendamiento mensual. Según se lee en la cláusula tercera del contrato: "**TERCERA.-PRECIO.** El canon de arrendamiento mensual será lo que resulte mayor entre una suma fija de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$35.000.000,00) MCTE-, más el impuesto sobre el valor agregado -IVA, o el nueve por ciento (9)% sobre las ventas netas, del mes inmediatamente anterior, más el IVA, con un techo de \$500'000.000. Se entiende para estos efectos que las ventas netas corresponden al valor de las ventas brutas menos el impuesto del IVA. Para lo anterior, el ARRENDATARIO entregará una certificación suscrita por su representante legal y su revisor fiscal o contador con el valor de las ventas del mes anterior, a más tardar al tercer (3) día hábil del mes en curso, para poder fijar el valor del canon de dicho mes. Si el ARRENDATARIO no entrega la certificación oportunamente, el ARRENDADOR facturará el valor fijo, sin perjuicio de que pueda ajustarlo posteriormente de manera retroactiva, si la certificación indicia que correspondía pagar un mayor valor, caso en el cual se causarán además los intereses de mora sobre el valor no pagado oportunamente. Adicionalmente, la no entrega oportuna de la certificación se tendrá como un incumplimiento del contrato por parte del ARRENDATARIO, el cual dará lugar a la terminación del contrato y a la aplicación de las sanciones legales y contractuales a que haya lugar. El

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR mediante consignación bancaria a la cuenta corriente 16780951426 del Banco de Colombia, a nombre de Lina Calle 85 & Cía. SAS o en la cuenta que nos indique, Itaú Asset Management Colombia S.A. – Sociedad Fiduciaria a nombre del "FIDEICOMISO DE GARANTÍA Y FUENTE DE PAGOS RINCÓN 85", por anticipado y dentro de los primeros cinco (5) primeros días de cada mes calendario, previa presentación de la factura correspondiente, durante el tiempo estipulado y por todo el tiempo de vigencia del presente Contrato. Cualquier cambio en la información de la cuenta bancaria en la que deba realizarse el pago, deberá ser notificado por escrito por parte del ARRENDADOR al ARRENDATARIO con por lo menos cinco (5) días calendario de anticipación a la fecha en la que deba regir la nueva instrucción."

TERCERO. El incremento anual del canon de arrendamiento. Según se lee en el párrafo primero de la cláusula tercera: "PARÁGRAFO PRIMERO.- Durante toda la vigencia del Contrato de arrendamiento, el canon de arrendamiento se incrementará cada doce (12) mensualidades completas, en un porcentaje igual al Índice de Precios al Consumidor más un punto (IPC+1), certificado por el DANE (o quien haga sus veces) para el periodo calendario anual inmediatamente anterior. Por lo tanto, el primer reajuste operará desde el primero (1) de abril de dos mil veinte (2020). Este reajuste es adicional y diferente al nuevo canon que se defina a la terminación del término inicial o cualquier prórroga."

CUARTO. El pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA). Según se lee en el párrafo segundo de la cláusula tercera del contrato: "PARÁGRAFO SEGUNDO. El impuesto al valor agregado (IVA), será de cargo del ARRENDATARIO y lo facturará el ARRENDADOR dentro de la correspondiente factura en la que cobre el valor del arrendamiento mensual."

QUINTO. El pago de las cuotas de administración. Según se lee en el párrafo tercero de la cláusula tercera del contrato: "PARÁGRAFO TERCERO.- Aunque el inmueble inicialmente no está sometido al régimen de propiedad horizontal, el ARRENDATARIO asume igualmente el pago de las cuotas de administración ordinarias, que serán fijadas por el ARRENDADOR anualmente bajo las mismas reglas que aplican en una propiedad horizontal, y que se facturarán junto con canon mensual."

SEXTO. Intereses moratorios. Según se lee en el párrafo quinto de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento: "**PARÁGRAFO QUINTO.-** La mera tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del precio del canon con posterioridad a los cinco (5) días calendario de cada mes, recibir la certificación de las ventas tardíamente, o en general aceptar el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones del ARRENDATARIO no se entenderá

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

*en ningún caso como su ánimo de modificar lo establecido en el presente contrato, ni como una renuncia tácita o expresa a las acciones legales que tendrá el ARRENDADOR para exigir el cumplimiento o la terminación del contrato, en ambos casos con las indemnizaciones de perjuicios correspondientes. **En cualquier caso, la mora en el pago del canon de arrendamiento generará a cargo del ARRENDATARIO la obligación de pagar al ARRENDADOR intereses de mora por mes o fracción de mes sobre las sumas que le adeude por este concepto, a la tasa máxima de interés moratorio autorizado por la ley y constituirá un incumplimiento del presente Contrato.***

SÉPTIMO. Obligación de pagar el canon de arrendamiento. Según se lee en el numeral tercero de la cláusula sexta de obligaciones del arrendatario: "3. Pagar oportunamente el canon de arrendamiento y las sumas que correspondan a las cuotas de administración ordinarias, que serán fijadas por el ARRENDADOR mientras no haya propiedad horizontal, o las cuotas de administración ordinarias si se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal."

OCTAVO. Mérito ejecutivo del contrato de arrendamiento. Según se lee en la cláusula vigésima quinta del contrato de arrendamiento: "El presente Contrato presta mérito ejecutivo para, si así lo prefiere el acreedor, ejercer judicialmente las acciones derivadas de obligaciones de dar, de hacer o de no hacer consagradas en este Contrato, sin necesidad de requerimientos ni constituciones en mora, a lo que expresamente renuncian las Partes."

NOVENO. La renuncia de AMSYT DIGITAL S.A.S. a requerimientos judiciales o privados. Según se lee en la cláusula décima sexta del contrato de arrendamiento: "**DÉCIMA SEXTA.- RENUNCIA A REQUERIMIENTOS:** EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 y 2035 del Código Civil o cualquier norma que los modifique, complemente o derogue, relativos a la constitución en mora de restituir y terminación por mora en el pago."

DÉCIMO. La causal de terminación por incumplimiento de pago. Según se lee en el numeral octavo de la cláusula décima primera: "**DÉCIMA PRIMERA.- TERMINACIÓN:** Serán causales para la terminación de este Contrato: (...) 8. El incumplimiento de las que se consagren como obligaciones del ARRENDATARIO en este Contrato."

DÉCIMO PRIMERO. De las obligaciones pendientes de pago por parte de la ARRENDATARIA.

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

La ARRENDATARIA (es decir, la sociedad AMSYT DIGITAL S.A.S.), durante el año 2019 y en lo corrido de 2020 dejó de pagar.

Conforme se pactó en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, las sumas adeudadas por cada mes son las que se indican expresamente, es decir, el valor de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$35.000.000,00) más el impuesto sobre el valor agregado -IVA.

De modo que nos encontramos frente a una obligación clara y expresa, debidamente aceptada por el deudor, cuyo plazo de pago además se cumplió, por lo que a la fecha es exigible.

2. RESPECTO DE LAS OBLIGACIONES PENDIENTES DE PAGO POR PARTE DE AMSYT DIGITAL S.A.S.

Respecto de los cánones de arrendamiento

PRIMERO. *A la fecha de la presentación de esta demanda se encuentran pendientes de pago los siguientes valores por concepto de cánones de arrendamiento más IVA, por parte de **AMSYT DIGITAL S.A.S.**:*

1.1. *El canon de arrendamiento correspondiente al mes de noviembre de 2019 por un valor de **TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (COP\$35.000.000)**. Esta obligación fue **causada** el 1 de noviembre de 2019 (fecha de la Factura de Venta No. FV-000130), teniendo los primeros cinco (5) días calendario del mes de diciembre de 2019 como **plazo** para el pago (de conformidad con el párrafo segundo de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento⁴). Es decir, hasta el 5 de diciembre de 2019; causándose **intereses de mora** desde el 6 de diciembre de 2019.*

1.2. *El valor de IVA del canon de arrendamiento (de conformidad con el párrafo segundo de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento⁵) correspondiente al mes de noviembre de 2019 incluido en la Factura de Venta No. FV-000130 del 1 de noviembre de*

⁴ "**TERCERA.-PRECIO:** (...) EL ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR mediante consignación bancaria a la cuenta corriente 16780951426 del Banco de Colombia, a nombre de Lina Calle 85 & Cía. SAS o en la cuenta que nos indique, Itaú Asset Management Colombia S.A. – Sociedad Fiduciaria a nombre del "FIDEICOMISO DE GARANTÍA Y FUENTE DE PAGOS RINCÓN 85", por anticipado y dentro de los primeros cinco (5) primeros días de cada mes calendario, previa presentación de la factura correspondiente, durante el tiempo estipulado y por todo el tiempo de vigencia del presente Contrato. Cualquier cambio en la información de la cuenta bancaria en la que deba realizarse el pago, deberá ser notificado por escrito por parte del ARRENDADOR al ARRENDATARIO con por lo menos cinco (5) días calendario de anticipación a la fecha en la que deba regir la nueva instrucción."

⁵ "**TERCERA.- PRECIO:** (...) **PARÁGRAFO SEGUNDO.-** El impuesto al valor agregado (IVA), será de cargo del ARRENDATARIO y lo facturará el ARRENDADOR dentro de la correspondiente factura en la que cobre el valor del arrendamiento mensual."

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

2019 por un valor de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (COP\$6.650.000).**

- 1.3.** El canon de arrendamiento correspondiente al mes de diciembre de 2019 por un valor de **TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (COP\$35.000.000).** Esta obligación fue **causada** el 3 de diciembre de 2019 (fecha de la Factura de Venta No. FV-000136), teniendo los primeros cinco (5) días calendario del mes de enero de 2020 como **plazo** para el pago (de conformidad con el párrafo segundo de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento). Es decir, hasta el 5 de enero de 2020; causándose **intereses de mora** desde el 6 de enero de 2020.
- 1.4.** El valor del IVA del canon de arrendamiento (de conformidad con el párrafo segundo de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento) correspondiente al mes de diciembre de 2019 incluido en la Factura de Venta No. FV-000136 por un valor de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (COP\$6.650.000).**
- 1.5.** El canon de arrendamiento correspondiente al mes de enero de 2020 por un valor de **TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (COP\$35.000.000).** Esta obligación fue **causada** el 3 de enero de 2020 (fecha de la Factura de Venta No. FV-000138), teniendo los primeros cinco (5) días calendario del mes de febrero de 2020 como **plazo** para el pago (de conformidad con el párrafo segundo de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento). Es decir, hasta el 5 de febrero de 2020, causándose **intereses de mora** desde el 6 de febrero de 2020.
- 1.6.** El valor de IVA del canon de arrendamiento (de conformidad con el párrafo segundo de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento) correspondiente al mes de enero de 2020 incluido en la Factura de Venta No. FV-000138 por un valor de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (COP\$6.650.000).**
- 1.7.** El canon de arrendamiento correspondiente al mes de febrero de 2020 por un valor de **TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (COP\$35.000.000).** Esta obligación fue **causada** el 4 de febrero de 2020 (fecha de la Factura de Venta No. FV-000141), teniendo los primeros cinco (5) días calendario del mes de marzo de 2020 como **plazo** para el pago (de conformidad con el párrafo segundo de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento). Es decir, hasta el 5

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

de marzo de 2020; causándose **intereses de mora** desde el 6 de marzo de 2020.

- 1.8.** El valor de IVA del canon de arrendamiento (de conformidad con el párrafo segundo de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento) correspondiente al mes de febrero de 2020 incluido en la Factura de Venta No. FV-000141 por un valor de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (COP\$6.650.000)**.
- 1.9.** El canon de arrendamiento correspondiente al mes de marzo de 2020 por un valor de **TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (COP\$35.000.000)**. Esta obligación fue **causada** el 3 de marzo de 2020 (fecha de la Factura de Venta No. FV-000143), teniendo los primeros cinco (5) días calendario del mes de abril de 2020 como **plazo** para el pago (de conformidad con el párrafo segundo de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento). Es decir, hasta el 5 de abril de 2020; causándose **intereses de mora** desde el 6 de abril de 2020.
- 1.10.** El valor de IVA del canon de arrendamiento (de conformidad con el párrafo segundo de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento) correspondiente al mes de marzo de 2020 que incluido en la Factura de Venta No. FV-000143 por un valor de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (COP\$6.650.000)**.
- 1.11.** El canon de arrendamiento correspondiente al mes de abril de 2020 por un valor de **TREINTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (COP\$36.680.000)**. Esta obligación fue **causada** el 13 de abril de 2020 (fecha de la Factura de Venta No. FV-000148), teniendo los primeros cinco (5) días calendario del mes de mayo de 2020 como **plazo** para el pago (de conformidad con el párrafo segundo de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento). Es decir, hasta el 5 de mayo de 2020; causándose **intereses de mora** desde el 6 de mayo de 2020.

Destacamos que, de conformidad con el párrafo primero de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento⁶, se incrementó el valor

⁶ "**TERCERA.- PRECIO:** (...) **PARÁGRAFO PRIMERO.-** Durante toda la vigencia del Contrato de arrendamiento, el canon de arrendamiento se incrementará cada doce (12) mensualidades completas, en un porcentaje igual al Índice de Precios al Consumidor más un punto (IPC+1), certificado por el DANE (o quien haga sus veces) para el periodo calendario anual inmediatamente anterior. Por lo tanto, el primer reajuste operará desde el primero (1) de abril de dos mil veinte (2020). Este reajuste es adicional y diferente al nuevo canon que se defina a la terminación del término inicial o cualquier prórroga."

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

del canon de arrendamiento en un porcentaje igual al Índice de Precios al Consumidor más un punto (IPC+1) a partir del 1 de abril de 2020.

- 1.12.** *El valor de IVA del canon de arrendamiento (de conformidad con el párrafo segundo de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento) correspondiente al mes de abril de 2020 incluido en la Factura de Venta No. FV-000148 por un valor de **SEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (COP\$6.969.200).***
- 1.13.** *El canon de arrendamiento correspondiente al mes de mayo de 2020 por un valor de **TREINTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (COP\$36.680.000).** Esta obligación fue **causada** el 4 de mayo de 2020 (fecha de la Factura de Venta No. FV-000150), teniendo los primeros cinco (5) días calendario del mes de junio de 2020 como **plazo** para el pago (de conformidad con el párrafo segundo de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento). Es decir, hasta el 5 de junio de 2020; causándose **intereses de mora** desde el 6 de junio de 2020.*
- 1.14.** *El valor de IVA del canon de arrendamiento correspondiente al mes de mayo de 2020 no se cobra de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 682 del 21 de mayo de 2020.⁷*
- 1.15.** *El canon de arrendamiento correspondiente al mes de junio de 2020 por un valor de **TREINTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (COP36.680.000).** Esta obligación fue **causada** el 1 de junio de 2020 (fecha de la Factura de Venta No. FV-000152), teniendo los primeros cinco (5) días calendario del mes de julio de 2020 como **plazo** para el pago (de conformidad con el párrafo segundo de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento).*

⁷ " **Artículo 10. Exclusión del impuesto sobre las ventas -IVA sobre el arrendamiento de locales comerciales.** A partir de la vigencia del presente Decreto Legislativo y hasta el 31 de julio de 2020 se encuentran excluidos del impuesto sobre las ventas -IVA los cánones de arrendamiento mensual causado y facturado con posterioridad a la vigencia del presente Decreto legislativo, y los pagos mensuales causados y facturados con posterioridad al presente decreto legislativo y hasta el 31 de julio de 2020 por concepto de concesión de espacios siempre cuando se cumpla con la totalidad de los siguientes requisitos:

10.1. Que se trate de arrendamientos o concesiones de locales o espacios comerciales.

10.2. Que los locales o espacios comerciales antes de la declaratoria de la Emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social se encontraran abiertos al público.

10.3. Que las actividades desarrolladas en los locales o espacios comerciales estaba necesaria y primordialmente asociada a la ocurrencia de los clientes a dichos locales o espacios comerciales.

10.4. Que durante la emergencia sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social los locales o espacios comerciales hayan tenido que cerrar al público, total o parcialmente, por un periodo superior a dos (2) semanas.

Parágrafo 1. El presente artículo no es aplicable al arrendamiento de otros inmuebles comerciales, como oficinas y bodegas.

Parágrafo 2. A los cánones de arrendamiento causados y facturados antes de la entrada en vigencia del presente Decreto Legislativo no le son aplicables las disposiciones aquí contenidas."

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

*Es decir, hasta el 5 de julio de 2020; causándose **intereses de mora** desde el 6 de julio de 2020.*

1.16. *El valor de IVA del canon de arrendamiento correspondiente al mes de junio de 2020 no se cobra de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 682 del 21 de mayo de 2020.*

1.17. *El canon de arrendamiento correspondiente al mes de julio de 2020 por un valor de **TREINTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (COP\$36.680.000)**. Esta obligación fue **causada** el 1 de julio de 2020 (fecha de la Factura de Venta No. FV-000154), teniendo los primeros cinco (5) días calendario del mes de agosto de 2020 como **plazo** para el pago (de conformidad con de conformidad con el párrafo segundo de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento). Es decir, hasta el 5 de agosto de 2020; causándose **intereses de mora** desde el 6 de agosto de 2020.*

1.18. *El valor de IVA del canon de arrendamiento (de conformidad con el parágrafo segundo de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento) correspondiente al mes de julio de 2020 no se cobra de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 682 del 21 de mayo de 2020.*

*El valor total debido por la Arrendataria por concepto de los cánones de arrendamiento con IVA asciende a la suma de **TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (COP\$361.939.200)**.*

Respecto de las cuotas de administración

SEGUNDO. *Asimismo, **AMSYT DIGITAL S.A.S.** según el numeral tercero de la cláusula sexta de obligaciones del arrendatario⁸ debe pagar las sumas correspondientes a las cuotas de administración, lo cual, fue incumplido así:*

2.1. *La cuota de administración (de conformidad con el parágrafo tercero de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento⁹) correspondiente al mes de octubre de 2019 contenida en la Factura de Venta No. FV-*

⁸ **"SEXTA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES: (...)** **OBLIGACIONES ESPECIALES DEL ARRENDATARIO: (...)** 3. Pagar oportunamente el canon de arrendamiento y las sumas que correspondan a las cuotas de administración ordinarias, que serán fijadas por el ARRENDADOR mientras no haya propiedad horizontal, o las cuotas de administración ordinarias si se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal."

⁹ **"TERCERA.-PRECIO: (...)** **PARÁGRAFO TERCERO.-** Aunque el inmueble inicialmente no está sometido al régimen de propiedad horizontal, el ARRENDATARIO asume igualmente el pago de las cuotas de administración ordinarias, que serán fijadas por el ARRENDADOR anualmente bajo las mismas reglas que aplican en una propiedad horizontal, y que se facturarán junto con canon mensual."

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

000128 por un valor de **CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SETENTE Y UN PESOS M/CTE (COP\$473.271)**. La Arrendataria realizó un abono al pago de la cuota de administración, por lo cual se cobra este valor, que corresponde al saldo pendiente por pagar.

- 2.2.** La cuota de administración (de conformidad con el parágrafo tercero de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento) correspondiente a noviembre de 2019 incluida en la Factura de Venta No. FV-000130 del 1 de noviembre de 2019 por valor de **UN MILLON CIENTO NOVENTA Y UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$1.191.544)**.
- 2.3.** La cuota de administración (de conformidad con el parágrafo tercero de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento) correspondiente a diciembre de 2019 incluida en la Factura de Venta No. FV-000136 por valor de **UN MILLON DOSCIENTOS MIL DOSCIENTOS ONCE PESOS (\$1.200.211)**.
- 2.4.** La cuota de administración (de conformidad con el parágrafo tercero de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento) correspondiente a enero de 2020 incluida en la Factura de Venta No. FV-000138 por un valor de **UN MILLÓN DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS VEINTISÉIS PESOS M/CTE (COP\$1.271.426)**.
- 2.5.** La cuota de administración (de conformidad con el parágrafo tercero de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento) correspondiente a febrero de 2020 incluida en la Factura de Venta No. FV-000141 por un valor de **UN MILLÓN DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M/CTE (COP\$1.291.298)**.
- 2.6.** La cuota de administración (de conformidad con el parágrafo tercero de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento) correspondiente a marzo de 2020 incluida en la Factura de Venta No. FV-000143 por valor de **UN MILLÓN SEISCIENTOS SEIS MIL CIENTO SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE (COP\$1.606.165)**.
- 2.7.** La cuota de administración (de conformidad con el parágrafo tercero de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento) correspondiente a abril de 2020 incluida en la Factura de Venta No. FV-000148 por valor de **UN MILLÓN SEISCIENTOS CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS PESOS M/CTE (COP\$1.604.823)**.

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

- 2.8.** La cuota de administración (de conformidad con el parágrafo tercero de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento) correspondiente a mayo de 2020 incluida en la Factura de Venta No. FV-000150 por un valor de **UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTITRÉS PESOS M/CTE (COP\$1.354.823).**
- 2.9.** La cuota de administración (de conformidad con el parágrafo tercero de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento) correspondiente a junio de 2020 incluida en la Factura de Venta No. FV-000152 por valor de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (COP\$1.472.000).**
- 2.10.** La cuota de administración (de conformidad con el parágrafo tercero de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento) correspondiente a julio de 2020 incluida en la Factura de Venta No. FV-000154 por valor de **UN MILLÓN CATORCE MIL PESOS M/CTE (COP\$1.014.000).**

De lo anteriormente descrito, el valor total de las cuotas de administración debidas es de **DOCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y UN PESOS M/CTE (COP\$12.479.561).**

Respecto de los intereses moratorios

TERCERO. En razón del incumplimiento de pago de las anteriores sumas, la Arrendataria incurrió en intereses de mora, calculados a la tasa máxima de interés moratorio autorizado por la ley (de conformidad con el parágrafo quinto de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento¹⁰) hasta el día 6 de agosto de 2020 y teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto 579 del 15 de abril de 2020 en los meses de abril, mayo y junio de 2020, relacionado con el cobro del 50% de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC) por concepto de intereses moratorios.

- 3.1.** El canon de arrendamiento correspondiente al mes de julio de 2019 debía ser pagado el día 5 de agosto de 2019 y fue efectivamente pago hasta el día 12 de septiembre de 2019, por lo cual, se generaron intereses de mora desde el día 6 de julio de 2019 hasta el día 12 de septiembre de 2019, por un valor de

¹⁰ **"TERCERA.- PRECIO: (...)** **PARÁGRAFO QUINTO.-** La mera tolerancia del ARRENDADOR en aceptar el pago del precio del canon con posterioridad a los cinco (5) días calendario de cada mes, recibir la certificación de las venta tardíamente, o en general aceptar el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones del ARRENDATARIO no se entenderá en ningún caso como su ánimo de modificar lo establecido en el presente contrato, ni como una renuncia tácita o expresa de las acciones legales que tendrá el ARRENDADOR para exigir el cumplimiento o la terminación del contrato, en ambos casos con las indemnizaciones de perjuicios correspondientes. En cualquier caso, la mora en el pago del canon de arrendamiento generará a cargo del ARRENDATARIO la obligación de pagar al ARRENDADOR intereses de mora por mes o fracción de mes sobre las sumas que le adeude por este concepto, a la tasa máxima de interés moratorio autorizado por ley y constituirá un incumplimiento del presente Contrato."

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

**DOS MILLONES CUATROCIENTOS TRECE MIL NOVECIENTOS
VEINTICUATRO PESOS M/CTE (COP\$2.413.924).**

- 3.2.** *El canon de arrendamiento correspondiente al mes de agosto de 2019 debía ser pagado el día 5 de septiembre de 2019 y fue efectivamente pago hasta el día 18 de octubre de 2019, por lo cual, se generaron intereses de mora desde el día 6 de septiembre de 2019 hasta el día 18 de octubre de 2019, por un valor de **CIENTO TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE (COP\$137.550).***
- 3.3.** *El canon de arrendamiento correspondiente al mes de septiembre de 2019 debía ser pagado el día 5 de octubre de 2019 y fue efectivamente pago hasta el día 29 de noviembre de 2019, por lo cual se generaron intereses de mora desde el día 6 de octubre de 2019 hasta el día 29 de noviembre de 2019, por un valor de **DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE (COP\$2.937.185).***
- 3.4.** *El canon de arrendamiento correspondiente al mes de octubre de 2019 debía ser pagado el día 5 de noviembre de 2019, frente al cual la demandada realizó pagos parciales los días 6 y 17 de febrero de 2020, pagando el total del canon posterior a la fecha que tenía de plazo. Asimismo, a la fecha no ha pagado el valor de la cuota de administración de octubre de 2019. De lo anterior, los intereses de mora generados ascienden a la suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE (COP\$3.517.487).***
- 3.5.** *Los intereses de mora generados por concepto del incumplimiento del pago de canon de arrendamiento correspondiente al mes de noviembre de 2019, por valor de **CINCO MILLONES CIENTO SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTIÚN PESOS M/CTE (COP\$5.107.821).***
- 3.6.** *Los intereses de mora generados por concepto del incumplimiento del pago de canon de arrendamiento correspondiente al mes de diciembre de 2019, por valor de **CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE (COP\$4.362.975).***
- 3.7.** *Los intereses de mora generados por concepto del incumplimiento del pago de canon de arrendamiento correspondiente al mes de enero de 2020, por valor de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS M/CTE (COP\$3.467.688).***
- 3.8.** *Los intereses de mora generados por concepto del incumplimiento del pago de canon de arrendamiento correspondiente al mes de febrero de 2020, por*

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

valor de **DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TREINTA Y OCHO PESOS M/CTE (COP\$2.535.038).**

- 3.9.** Los intereses de mora generados por concepto del incumplimiento del pago de canon de arrendamiento correspondiente al mes de marzo de 2020, por valor de **UN MILLÓN SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M/CTE (COP\$1.795.563).**
- 3.10.** Los intereses de mora generados por concepto del incumplimiento del pago de canon de arrendamiento correspondiente al mes de abril de 2020, por valor de **NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE (COP\$924.992).**
- 3.11.** Los intereses de mora generados por concepto del incumplimiento del pago de canon de arrendamiento correspondiente al mes de mayo de 2020, por valor de **SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE (COP\$774.692).**
- 3.12.** Los intereses de mora generados por concepto del incumplimiento del pago de canon de arrendamiento correspondiente al mes de junio de 2020, por valor de **SETECIENTOS SETENTA MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE (COP\$770.740).**
- 3.13.** Los intereses de mora generados por concepto del incumplimiento del pago de canon de arrendamiento correspondiente al mes de julio de 2020, por valor de **SEISCIENTOS CATORCE MIL NOVECIENTOS DOS PESOS M/CTE (COP\$614.902).**

De conformidad con lo anterior, el valor total de los intereses moratorios causados hasta el día 6 de febrero de 2020 asciende a la suma de **VEINTINUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL QUINIENTO CINCUENTA Y SIETE PESOS M/CTE (COP\$29.360.557).**

Respecto de los requerimientos de pago

CUARTO. LINA CALLE 85 Y CÍA S.A.S. envió comunicaciones a la sociedad AMSYT DIGITAL S.A.S. reiterando la mora en el pago de las obligaciones en cabeza de la última los días 13 de agosto de 2019, 22 de agosto de 2019, 9 de octubre de 2019, 2 de diciembre de 2019 y 24 de febrero de 2020.

Lo señalado es suficiente para entender que **AMSYT DIGITAL S.A.S.** ha incumplido con las obligaciones relacionadas con el pago de los cánones de arrendamiento y cuotas de administración, incurriendo en mora por los

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

periodos de octubre, noviembre, diciembre de 2019, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2020.

En consecuencia, alegamos en favor del arrendador la causal de terminación estipulada en el numeral octavo (8) de la cláusula décima primera del Contrato de Arrendamiento celebrado el día 15 de marzo de 2019, donde se lee:

"DÉCIMA PRIMERA. – TERMINACIÓN: *Serán causales para la terminación de este Contrato:*

(...)

8. El incumplimiento de las que se consagren como obligaciones del ARRENDATARIO en este Contrato.

(...)"

III.- La Contestación de la demanda.

- 26.** Tal como se indicó anteriormente, la parte Convocada no contestó oportunamente la demanda, a pesar de haberse notificado en legal forma, razón por la cual considera necesario el Tribunal precisar, que si bien el artículo 97 del Código General del Proceso establece que "*La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.*", también es cierto que en el presente caso la demanda no se contestó oportunamente, la confesión solo es uno de los medios de prueba admitidos por la ley, correspondiendo al Juez valorar conjuntamente todos los medios probatorios que obran el expediente, tal como lo dispone el artículo 176 del Código General del Proceso. Así, no puede entenderse que la falta de contestación de la demanda conlleva automáticamente la prosperidad de las pretensiones sino que para la decisión sobre cada una de las peticiones, deberá el árbitro analizar en conjunto la prueba de confesión junto con las demás que obren en el proceso. No puede pasarse por alto el contenido del artículo 197 del Código General del Proceso conforme al cual "*toda confesión admite prueba en contrario*" y por ello, constituye deber del Juez valorar la totalidad de los medios de prueba allegados por las partes para fundamentar su decisión.

Dentro de este marco, se procederá entonces al análisis de todas y cada una de las pretensiones de la demanda, y si es del caso, se aplicarán los efectos de la confesión, en aquellos casos en los cuales se considere necesario.

**CAPÍTULO TERCERO
CONSIDERACIONES PARA RESOLVER**

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

I.- Presupuestos procesales

- 27.** Encuentra el Tribunal que los presupuestos procesales, esto es, las condiciones formales que le permiten al juzgador proferir una decisión de fondo, se han reunido de manera estricta en este proceso, por cuanto las partes, al tratarse de personas jurídicas debidamente constituidas (capacidad procesal) han contado en el caso con la oportunidad de concurrir al proceso a través de sus representantes legales (capacidad para comparecer al proceso). Así mismo, la demanda subsanada, reúne los requisitos previstos en la Ley (demanda en forma) y este Tribunal es competente para resolver las controversias sometidas a su conocimiento (competencia del juez), en cumplimiento del parágrafo del artículo 3 de la Ley 1563 de 2012, por lo que no existe duda alguna de que los presupuestos procesales se encuentran plenamente acreditados en este proceso.
- 28.** De igual forma para el Tribunal todas las etapas de este arbitraje se han desarrollado en debida forma y en el presente caso no existen nulidades insaneables que deban ser decretadas oficiosamente o insaneables que deban ser puestas en conocimiento al tenor de lo previsto por el artículo 137 del Código General del Proceso.
- 29.** Por lo antes expresado, en el presente laudo arbitral, desde el punto de vista de los presupuestos procesales y de la validez de la actuación formal, no existe obstáculo que permita proferir una decisión de fondo sobre los asuntos litigiosos sometidos a decisión de este Tribunal de Arbitraje.
- 30.** El Tribunal encuentra que una vez analizada la totalidad de las pruebas aportadas por la parte Convocante, así como el interrogatorio de parte decretado de oficio y practicado dentro del proceso, se encuentra probada la existencia del contrato de arrendamiento de fecha 15 de marzo del 2019 respecto del "**Local 2**, ubicado en el primer piso, que cuenta con un área disponible de Doscientos treinta y nueve punto sesenta metros cuadrados [239.60mts2], aproximadamente, según descripción del inmueble, así: **Local 2**, con un área interior de 128 mts2, más Terraza de 31.50 mts2 y, un patio con área de 80.10 mts2., y el cual hace parte de un inmueble de mayor extensión, denominado Edificio LINA CALLE 85, al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-169826, distinguido con la nomenclatura urbana de Bogotá como Carrera 13 No. 85-65. El área, cabida y linderos del inmueble antes descrito, estarán incluidos en la Escritura Pública".¹¹

¹¹ Cláusula Primera del Contrato de fecha 15 de marzo de 2019.

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

- 31.** En el texto objeto del contrato en cuestión, tal como aparece en el numeral anterior, se encuentra debidamente acreditada su existencia y contenido, el cual contiene entre otros aspectos, el precio del canon, la periodicidad de su pago, su reajuste, así como las obligaciones de las partes, tal como obra en los hechos ya transcritos. Teniendo en cuenta lo anterior, el Tribunal accederá a la primera pretensión relativa a la declaración de la existencia del Contrato de Arrendamiento de fecha 15 de marzo de 2019 celebrado entre las partes de este proceso arbitral respecto del **Local 2**, del edificio, denominado Edificio LINA CALLE 85, al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-169826, distinguido con la nomenclatura urbana de Bogotá como Carrera 13 No. 85-65 .¹²
- 32.** Es por lo tanto menester de este Tribunal de Justicia, proceder a analizar las siguientes pretensiones de la demanda, a saber, la pretensión segunda corresponde a la declaración “*que el canon de arrendamiento se pactó en la suma de que resulte mayor entre una suma fija de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$35.000.000,00) MCTE-, más el impuesto sobre el valor agregado -IVA, o el nueve por ciento (9)% sobre las ventas netas, del mes inmediatamente anterior, más el IVA, con un techo de \$500'000.000*”. Al respecto el Tribunal accederá a dicha pretensión en la medida que de manera idéntica, en la primera parte de la Cláusula tercera del Contrato en cuestión, se dispone lo afirmado en dicha pretensión en relación con la fijación del precio, tal como lo solicita la parte Convocante.
- 33.** Corresponde a continuación analizar la pretensión tercera de la demanda subsanada, en la cual se pide que se declare el incumplimiento del Contrato celebrado entre las partes por el no pago de los cánones de arrendamiento y las cuotas de administración, durante los periodos del mes de octubre, noviembre, diciembre de 2019; y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2020.
- 34.** En relación con dicha pretensión, resulta necesario tener en cuenta las disposiciones que regulan el contrato de arrendamiento y las obligaciones establecidas contractualmente por las partes.
- 35.** En la demanda subsanada la parte Convocante, cita como fundamentos de derecho los artículos 1608, 1973, 2000 al 2003 del Código Civil.

¹² **PRIMERA.** Que se **DECLARE** que entre **LINA CALLE 85 Y CÍA S.A.S.** (arrendador) y **AMSYT DIGITAL S.A.S.** (arrendatario) el 15 de marzo de 2019 se celebró un contrato de arrendamiento sobre el Local 2, ubicado en el primer piso del edificio Lina Calle 85, con un área disponible de Doscientos treinta y nueve punto sesenta metros cuadrados [239.60mts2], aproximadamente, según descripción del inmueble, así: Local 2, con un área interior de 128 mts2, más Terraza de 31.50 mts2 y, un patio con área de 80.10 mts2., y el cual hace parte de un inmueble de mayor extensión, denominado Edificio LINA CALLE 85, al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-169826, distinguido con la nomenclatura urbana de Bogotá como Carrera 13 No. 85-65.

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

- 36.** En primer lugar, el artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento como *"un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado"*.
- 37.** Respecto de las obligaciones del arrendatario los artículos 2000, 2002 y 2003 del Código Civil, establecen:

"Art. 2000. *El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.*

Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria".

"Art. 2002. *El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen:*

La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años.

Si una cosa mueble o semoviente se arrienda por cierto número de años, meses, días, cada una de las pensiones periódicas se deberá inmediatamente después de la expiración del respectivo año, mes o día".

Si se arrienda por una sola suma, se deberá ésta luego que termine el arrendamiento".

"Art. 2003. *Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciando hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio*".

Podrá, con todo, eximirse de este pago proponiendo, bajo su responsabilidad, persona idónea que le sustituya por el tiempo que falte, y prestando, al efecto, fianza u otra seguridad competente".

- 38.** Dentro de las obligaciones establecidas contractualmente por las partes, estas dispusieron como obligación del arrendatario, en el numeral tercero de la cláusula sexta: *"3. Pagar oportunamente el canon de arrendamiento y las*

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

sumas que correspondan a las cuotas de administración ordinarias, que serán fijadas por el ARRENDADOR mientras no haya propiedad horizontal, o las cuotas de administración ordinarias si se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal”.

- 39.** Obran en el expediente los siguientes documentos que prueban el cobro de los cánones correspondientes a los meses de octubre, noviembre, diciembre de 2019; y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2020.
- a) Factura de Venta No. FV-000128 de fecha 1 de octubre de 2019, por concepto de canon del mes de octubre de 2019 y reembolso de gastos de administración por un valor de \$42.813.674.00
 - b) Factura de Venta No. FV-000130 de fecha 1 de noviembre de 2019, por concepto de canon del mes de noviembre del 2019 y cuota de administración por un valor de \$42.841.544.
 - c) Factura de Venta No. FV-000136 de fecha 3 de diciembre de 2019, por concepto de canon del mes de diciembre de 2019, cuota de administración y mora de los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2019, por valor total de \$47.405.893.
 - d) Factura de Venta No. FV-000138 de 3 de enero del 2020, por concepto de canon de arrendamiento de enero de 2020, cuota de administración de enero de 2020 y mora del mes de diciembre del 2019, por valor total de \$45.473.705.
 - e) Factura de Venta No. FV-000141 de 4 de febrero del 2020, por concepto del canon de arrendamiento del mes de febrero del 2020, administración del mismo mes, mora del canon de enero del 2020 y mora de la administración del mes de enero del 2020, por valor total de \$47.063.527.
 - f) Factura de Venta No. FV-000143 de 3 de marzo del 2020, por concepto de arrendamiento de bienes inmuebles, cuota de administración, intereses mora arrendamiento e intereses mora administración, por un valor de \$46.731.874.
 - g) Factura de Venta No. FV-000148 de 13 de abril del 2020, por concepto de canon de arrendamiento de abril del 2020, administración del 2020, intereses mora arrendamiento e intereses mora administración, para un total de \$49.779.665.
 - h) Factura de Venta No. FV-000150 de 4 de mayo de 2020, por concepto de arrendamiento de bienes inmuebles y reembolso de administración, por valor total de \$45.121.200.
 - i) Factura de Venta No. FV-000152 de 2 de junio de 2020, por concepto de arrendamiento de bienes inmuebles y reembolso de administración, por valor total de \$45.004.023.
 - j) Factura de Venta No. FV-000154 de 1 de julio de 2020. por concepto de arrendamiento de bienes inmuebles y reembolso de administración, e intereses de mora arrendamiento, por un total de \$37.757.083.

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

- k) Correos a través de los cuales se enviaron las facturas anteriormente descritas al correo de AMSYT DIGITAL S.A.S, en especial los de fechas 1 de octubre de 2019, 1 de noviembre de 2019, 29 de noviembre de 2019, 3 de diciembre de 2019, 3 de enero del 2020, 4 de febrero del 2020, 4 de marzo del 2020, 13 de abril del 2020, 6 de mayo del 2020, 4 de junio del 2020 y 7 de julio del 2020.
- l) Comunicación remitida por LINA CALLE 85 Y CÍA S.A.S. dirigida a AMSYT DIGITAL S.A.S. del 13 de agosto de 2019 en donde se informa que el canon de arrendamiento del mes de julio de 2019 se encuentra pendiente de pago.
- m) Comunicación remitida por LINA CALLE 85 Y CÍA S.A.S. dirigida a AMSYT DIGITAL S.A.S. del 22 de agosto de 2019 en donde se informan los intereses de mora causados por los meses de julio y agosto de 2019.
- n) Comunicación enviada por LINA CALLE 85 Y CÍA S.A.S. dirigida a AMSYT DIGITAL S.A.S. del 9 de octubre de 2019 en donde se reitera la mora generada por no pago del canon de arrendamiento y las cuotas de administración de los meses de agosto y septiembre.
- o) Comunicación enviada por AMSYT DIGITAL S.A.S. dirigida a LINA CALLE 85 Y CÍA S.A.S. del 11 de octubre de 2019 en donde se realizó una propuesta de pago.
- p) Comunicación enviada por LINA CALLE 85 Y CÍA S.A.S. y dirigida a AMSYT DIGITAL S.A.S. del 17 de octubre de 2019 en donde se aprobó la propuesta de pago realizada por esta última.
- q) Comunicación de LINA CALLE 85 Y CÍA S.A.S. dirigida a AMSYT DIGITAL S.A.S. del 2 de diciembre de 2019 en donde se reiteró el incumplimiento de esta última en los pagos.
- r) Comunicación de LINA CALLE 85 Y CÍA S.A.S. dirigida a AMSYT DIGITAL S.A.S. del 24 de febrero de 2020 en donde se reiteró el incumplimiento de esta última en los pagos a los que se encontraba obligada.
- s) Estado de cuenta con corte al 6 de agosto de 2020.

40. En el desarrollo del interrogatorio de parte rendido por el representante legal de la Convocante, este expresó:

"Y seguimos así, ellos mismos, en octubre nos propusieron un..., un acuerdo de pago respecto de lo que ya nos estaban debiendo en ese momento... admitió. Y, hicieron un pequeño pago, un abono y volvieron a incumplir. Volvimos hacia finales de diciembre, otra vez a hacer otro acuerdo, volvieron a incumplir y pues ya así a finales de año, comienzos... siempre recordándoles mediante escritos, tanto correos electrónicos como... formales, en las cuales le requeríamos para que tuvieran cumplimiento en estos temas, en el pago del canon como en el aporte de la póliza correspondiente, lo cual decían que sí, incluso en algún momento nos presentaron las pólizas que no correspondían a lo que estábamos solicitando. Y las cuales le rechazamos. Y

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

ya, pues a comienzos de 2020, 2021, ya dijimos mire pues aquí definitivamente ellos no muestran voluntad de pago y pues se, a partir de ahí decidí que el incumplimiento fue... en ese momento presentaron una solicitud... ante la Personería la cual, pues no tuvo lugar porque no hubo conciliación”¹³.

(...)

“DR. ROMERO: Perfecto. Yo creo que, o sea, digamos, ellos han incumplido el pago de los distintos cánones, nos ha mencionado usted, no han pagado, han hecho algunos abonos y pues eso está demostrado en lo que ustedes aportaron dentro del escrito de la demanda. Pero, le quisiera decir algo, respecto de las cuotas de administración, algo han pagado o solo los abonos han sido respecto de lo que era el canon de arrendamiento como tal; y, en cuanto a la administración, está 100 por ciento incumplida o también parcialmente incumplida.

SR. PINZÓN: También es parcialmente incumplida. Eso fue lo que se presentó, parcialmente incumplida”¹⁴.

(...)

“DRA. GUTIÉRREZ: Cuando usted mencionó sobre la audiencia, sobre la conciliación que tuvieron, se entrecortó un poco la comunicación, no me quedó muy claro si ustedes aceptaron la propuesta de conciliación y la aplicaron. ¿Cómo fue eso?

SR. PINZÓN: No, no, no hubo ánimo conciliatorio por cuanto pues lo que pedían ya era demasiado, pese a que se estaba dando una, se estaban considerando muchas cosas y eligiendo llegar a una negociación. Pero ellos no, ellos nos proponían un pago mínimo y una reducción en el canon de menos del 50 por ciento, de más del 50 por ciento, mejor dicho”¹⁵.

- 41.** De los anteriores documentos y del interrogatorio de parte rendido por el representante legal de la parte Convocante, queda claro el incumplimiento del contrato, toda vez que además no obra en el expediente prueba del pago del canon de arrendamiento y de la cuota de administración del local arrendado, razón por la cual el Tribunal declarará probada la pretensión tercera de la demanda subsanada.
- 42.** A continuación el Tribunal procederá a realizar el análisis de la pretensión cuarta, mediante la cual se solicita la terminación del contrato de arrendamiento, por el incumplimiento del contrato por parte de **AMSYT**

¹³ Transcripción interrogatorio de parte del representante legal de la Convocante.

¹⁴ Transcripción interrogatorio de parte del representante legal de la Convocante.

¹⁵ Transcripción interrogatorio de parte del representante legal de la Convocante.

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

DIGITAL S.A.S. en el pago de los cánones de arrendamiento y cuotas de administración desde octubre de 2019 y hasta la presentación de la demanda.

- 43.** Con el fin de despachar dicha solicitud, el Tribunal considera, que las partes de manera expresa pactaron en el numeral octavo de la cláusula décima primera del contrato de arrendamiento como causal de terminación: *"8. El incumplimiento de las que se consagren como obligaciones del ARRENDATARIO en este Contrato."*
- 44.** Tal como lo dispone el artículo 2000 del Código Civil, antes transcrito, la obligación principal del arrendatario es el pago del canon y en las condiciones establecidas contractualmente, lo cual además se reiteró en el contrato objeto de análisis, en el numeral 3 de la cláusula sexta del mismo, que dispuso como obligación a cargo del arrendatario *"3. Pagar oportunamente el canon de arrendamiento y las sumas que correspondan a las cuotas de administración ordinarias, que serán fijadas por el ARRENDADOR mientras no haya propiedad horizontal, o las cuotas de administración ordinarias si se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal."* Amén de tratarse de una obligación connatural al contrato de arrendamiento, conforme lo establece la Ley.
- 45.** Para el Tribunal, si bien resulta claro el artículo 1608 del Código Civil dispone que:

"Art. 1608. *El deudor está en mora:*

1º Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.

2º Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.

3º En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor."

- 46.** En el contrato de arrendamiento objeto de este proceso, la parte Convocada renunció al requerimiento para constituir en mora, lo cual aparece consignado en la cláusula décima sexta del contrato en los siguientes términos:

"DÉCIMA SEXTA.- RENUNCIA A REQUERIMIENTOS: *EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 y 2035 del Código Civil o cualquier norma que los modifique,*

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

complemente o derogue, relativos a la constitución en mora de restituir y terminación por mora en el pago."

- 47.** Al mismo tiempo en el parágrafo 3º de la cláusula décimo primera del contrato de arrendamiento, establece que:

"Cualquiera de las partes podrá dar por terminado anticipadamente el presente Contrato durante la vigencia del mismo, en caso de incumplimiento de las obligaciones de la otra Parte, sin perjuicio de la posibilidad de exigir el cumplimiento del Contrato, el pago de la cláusula penal más la correspondiente indemnización de perjuicios".

- 48.** No obstante lo dispuesto en los numerales anteriores en relación con lo requerido en la pretensión cuarta de la demanda, debe tenerse en cuenta que obran en el expediente comunicaciones, en las cuales se requiere el pago de las sumas adeudadas y se les indica que de continuar así harán uso de los mecanismos previstos contractualmente (Comunicación de 22 de agosto de 2019), o como en las comunicaciones de fecha 9 de octubre de 2019 con referencia "*Reiteración mora pago canon de arrendamiento*" o la de 2 de diciembre de 2019, con referencia "*Reiteración pago canon de arrendamiento*", en estas últimas se dice de manera idéntica que "*Por lo anterior, solicitamos se proceda con el pago de las sumas adeudadas de manera inmediata. Para que sea posible conservar la relación comercial y el contrato vigente y se eviten mayores perjuicios para el arrendador del inmueble*".

- 49.** Habiéndose entonces comprobado el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento y de las cuotas administración antes referidas, procede entonces decretar la terminación del Contrato de Arrendamiento, es decir, acoger la pretensión cuarta de la demanda.

- 50.** Corresponde ahora al Tribunal, analizar las pretensiones de condena contenidas en la demanda subsanada.

- 51.** La pretensión primera de condena establece que:

"PRIMERA. *Que, como consecuencia de la cuarta pretensión, se **CONDENE** a **AMSYT DIGITAL S.A.S.** (arrendatario) a restituir a **LINA CALLE 85 Y CÍA S.A.S.**, el Local 2, ubicado en el primer piso, que cuenta con un área disponible de doscientos treinta y nueve punto sesenta metros cuadrados [239.60mts²], aproximadamente, según descripción del inmueble, así: Local 2, con un área interior de 128 mts², más Terraza de 31.50 mts² y, un patio con área de 80.10 mts², y el cual hace parte de un inmueble de mayor extensión, denominado Edificio LINA CALLE 85, al cual le corresponde el folio*

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

de matrícula inmobiliaria No. 50C-169826, distinguido con la nomenclatura urbana de Bogotá como Carrera 13 No. 85-65".

- 52.** Al haber prosperado la pretensión cuarta declarativa de la demanda, consecuencialmente procede acceder a proferir la orden de restitución del bien inmueble arrendado, teniendo en cuenta que el artículo 2005 del Código Civil, establece la obligación de restituir la cosa arrendada una vez terminado el contrato de arrendamiento, razón por la cual se ordenará la restitución con ocasión de la prosperidad de esta pretensión.
- 53.** En la pretensión segunda de condena de la demanda, se solicita como consecuencia de la cuarta pretensión declarativa, se ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de **LINA CALLE 85 Y CÍA S.A.S.**, comisionando al funcionario correspondiente para efectuarlo.
- 54.** Si bien resulta claro en la ley que respecto de la ejecución del laudo arbitral conocerá la jurisdicción ordinaria o la de lo contencioso administrativa, en los términos del artículo 43 de la Ley 1563 de 2012¹⁶, tampoco se puede desconocer la jurisdicción transitoria que ejercen los árbitros, la cual concluye al proferirse el laudo arbitral o al expirar el término para proferir su decisión en los términos de ley.
- 55.** Para el Tribunal, no se puede desconocer, la naturaleza del proceso arbitral que en Colombia ostenta el carácter meramente declarativo, lo cual a todas luces impide con la legislación vigente, el desempeño de funciones relacionadas con la ejecución del mismo laudo arbitral que se profiere. Prueba de lo anterior, es incluso que se han adelantado y presentado proyectos de ley, con el fin de incluir esa facultad para conocer procesos ejecutivos por los árbitros.
- 56.** Sobre la institución de la comisión, además de lo anterior, considera el Tribunal, que dentro de la organización jerárquica de la administración de

¹⁶ **Artículo 43.** *Efectos de la sentencia de anulación.* Cuando prospere cualquiera de las causales señaladas en los numerales 1 a 7 del artículo 41, se declarará la nulidad del laudo. En los demás casos, este se corregirá o adicionará.

Cuando se anule el laudo por las causales 1 o 2, el expediente se remitirá al juez que corresponda para que continúe el proceso a partir del decreto de pruebas. La prueba practicada dentro del proceso arbitral conservará su validez y tendrá eficacia, respecto de quienes tuvieron la oportunidad de controvertirla.

Cuando se anule el laudo por las causales 3 a 7, el interesado podrá convocar un tribunal arbitral, en el que conservarán validez las pruebas debidamente practicadas, y en lo posible las actuaciones que no hubieren resultado afectadas por la anulación.

La sentencia que anule el laudo total o parcialmente cumplido, ordenará las restituciones a que hubiere lugar.

De la ejecución del laudo conocerá la justicia ordinaria o la contencioso administrativa, según el caso.

Si el recurso no prospera se condenará en costas al recurrente, salvo que dicho recurso haya sido presentado por el Ministerio Público. (Subrayado fuera del texto original).

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

justicia, no aparecen los Tribunales Arbitrales, para efectos de adelantar dicha actuación. El estatuto arbitral, solo prevé realizar la comisión por parte de Tribunales arbitrales, para la práctica de medidas cautelares, tal como lo dispone el artículo 32 de la Ley 1563 de 2012.

- 57.** Por lo anterior, procederá el Tribunal a ordenar la restitución para que se practique la diligencia de entrega del local arrendado, objeto del arrendamiento que originó las diferencias entre las partes, bajo el presupuesto de que la misma se adelantará ante el funcionario judicial competente, razón por la cual se denegará parcialmente dicha pretensión en lo correspondiente a la comisión requerida, por implicar esto inmiscuirse en la ejecución de su propia decisión, contraviniendo el artículo 43 de la Ley 1563 de 2012.
- 58.** Así las cosas, con el laudo en firme, la parte Convocante podrá proceder de la forma que establece la legislación vigente, para la ejecución de providencias judiciales en firme por la vía que, en su leal saber y entender, sea la oportuna. Para cumplir con lo anterior, se hará entrega a la parte Convocante, cuyas pretensiones se han encontrado prosperas en cuanto se ha indicado, de la primera copia, con mérito ejecutivo, necesaria para tales efectos.
- 59.** Por último, corresponde al Tribunal resolver sobre la tercera pretensión de condena de la demanda subsanada, la cual se relaciona con el pago de las costas del proceso, la cual será resuelta en el capítulo correspondiente.

**CAPÍTULO CUARTO
DE LA CONDUCTA PROCESAL DE LAS PARTES**

- 60.** El artículo 280 del Código General del Proceso ordena que el Juez en la sentencia siempre deberá calificar la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella. De igual forma, el artículo 241 del estatuto procesal prescribe que el Juez podrá deducir indicios de la conducta procesal de las partes.
- 61.** Llama la atención del Tribunal en el presente caso, la ausencia de la parte Convocada, a pesar de habersele notificado en debida forma, de contar con los correspondientes recibos de los correos electrónicos certificados, así como de la remisión de la totalidad de las actas y decisiones proferidas por el Tribunal, solo haya intervenido con la presentación de un memorial por el representante legal de la parte Convocada el día 11 de julio del 2021, tal como se indicó en otro aparte del laudo, y que no haya aparecido, ni presentado excusa por no haber asistido a la diligencia de interrogatorio de parte fijada por el Tribunal para el día 19 de julio del 2021, ni posteriormente,

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

para la citación realizada para el día 11 de agosto del 2021. Más aún es llamativa y reprochable la comunicación presentada el día 1 de septiembre del 2021, en la cual la señora STEFANY SIERRA DIAGO, manifiesta que desde el 31 de marzo anterior, había renunciado a la representación legal de la parte Convocada, a pesar de haber sido notificada del auto admisorio de la demanda, y de las decisiones adoptadas a partir de dicha actuación antes de tal fecha con lo cual se pone de presente como mínimo una conducta contraria a la lealtad procesal de las partes.

- 62.** Si bien todo lo anterior podría llegar a configurar un indicio en contra, se tendrá en cuenta que obran suficientes pruebas en el Tribunal para acceder a la mayoría de las pretensiones formuladas por la parte Convocante, tal como se expuso a lo largo de la presente decisión.

**CAPÍTULO QUINTO
COSTAS**

- 63.** Concluido el análisis de las Pretensiones de la Demanda, procede el Tribunal a ocuparse del tema relacionado con las costas de este Arbitraje, tal como fue solicitado en la pretensión tercera de condena de la demanda subsanada, a cuyo efecto pone de presente que de conformidad con el numeral 5º del artículo 365 del Código General del Proceso.¹⁷ y considerando la complejidad del caso y la labor desplegada por la parte Convocante, se le impondrá a la parte Convocada como parte vencida dentro del proceso, el pago de totalidad de las costas del Proceso, así como las agencias en derecho a que se hace referencia en el numeral 3º del artículo 366 del estatuto procesal,¹⁸ destacando que en materia de estas, el Tribunal acudirá a un criterio de razonabilidad, en la fijación y cuantificación de estas últimas.
- 64.** Dicho lo anterior, y teniendo en cuenta que solo la parte Convocante pagó de manera completa y oportuna, las sumas a su cargo y las de la parte Convocada, **AMSYT DIGITAL S.A.S.** deberá reintegrarle a **LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S.**, la totalidad de los valores pagados por ésta, valga decir, honorarios de los Árbitros y de la Secretaria, gastos de funcionamiento del Tribunal y gastos de administración del Centro de Arbitraje.

¹⁷“En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia, la condenación en costas se sujetará a las siguientes reglas:

1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso (...).”

¹⁸“La liquidación [de costas] incluirá el valor de los honorarios de auxiliares de la justicia, los demás gastos judiciales hechos por la parte beneficiada con la condena, siempre que aparezcan comprobados, hayan sido útiles y correspondan a actuaciones autorizadas por la ley, y **las agencias en derecho** que fije el magistrado sustanciador o el juez aunque se litigue sin apoderado.” (Énfasis añadido).

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

- 65.** En cuanto a las agencias en derecho, el Tribunal, aplicando el criterio antes mencionado y teniendo en cuenta los montos involucrados y la correcta actuación procesal de la parte Convocante, considera procedente establecerlas en \$32.012.000, valor equivalente al honorario de uno de los árbitros.
- 66.** Lo anterior se concreta, entonces, en la siguiente tabla:

Concepto	Valor (\$)
Total Honorarios y Gastos pagados en su totalidad por LINA CALLE 85 Y CÍA S.A.S.	114.397.098
Agencias en derecho fijadas por el Tribunal y a cargo de AMSYT DIGITAL S.A.S.	32.012.000
Total a cargo de AMSYT DIGITAL S.A.S.	146.409.098

Por último, el Tribunal establece que:

- a. En el evento que la suma disponible de la partida “*Otros gastos del proceso*” no resulte suficiente para cubrir los gastos del Proceso, el valor faltante deberá ser sufragado por las Partes ; y
- b. En caso de existir un excedente de dicha partida antes mencionada, este le será reintegrado a la parte Convocante.

CAPÍTULO SEXTO

PARTE RESOLUTIVA

En mérito de las consideraciones anteriores, el Tribunal de Arbitraje constituido para resolver las controversias contractuales entre **LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S.**, como Parte Convocante y Demandante, y la sociedad **AMSYT DIGITAL S.A.S.**, como parte Convocada y Demandada, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, por autoridad de la Ley y por habilitación expresa de las partes, vertida en el pacto arbitral, con el voto unánime de todos sus integrantes,

RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR que entre **LINA CALLE 85 Y CÍA S.A.S.** (arrendador) y **AMSYT DIGITAL S.A.S.** (arrendatario) el 15 de marzo de 2019 se celebró un contrato de arrendamiento sobre el Local 2, ubicado en el primer piso del edificio Lina Calle 85, con un área disponible de Doscientos treinta y nueve punto sesenta metros cuadrados [239.60mts2], aproximadamente, según descripción del

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

inmueble, así: Local 2, con un área interior de 128 mts², más Terraza de 31.50 mts² y, un patio con área de 80.10 mts², y el cual hace parte de un inmueble de mayor extensión, denominado EDIFICIO LINA CALLE 85, al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-169826, distinguido con la nomenclatura urbana de Bogotá como Carrera 13 No. 85-65.

SEGUNDO. DECLARAR que el canon de arrendamiento se pactó en la suma de que resulte mayor entre una suma fija de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$35.000.000,00) MCTE-, más el impuesto sobre el valor agregado -IVA, o el nueve por ciento (9)% sobre las ventas netas, del mes inmediatamente anterior, más el IVA, con un techo de \$500'000.000.

TERCERO. DECLARAR que **AMSYT DIGITAL S.A.S.** incumplió el Contrato de Arrendamiento al no pagar el canon de arrendamiento y la cuota de administración de los periodos del mes de octubre, noviembre, diciembre de 2019; y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2020.

CUARTO. DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento, por el incumplimiento del contrato por parte de **AMSYT DIGITAL S.A.S.** en el pago de los cánones de arrendamiento y cuotas de administración desde octubre de 2019 y hasta la presentación de la demanda.

QUINTO. ORDENAR a **AMSYT DIGITAL S.A.S.** (arrendatario) a restituir a **LINA CALLE 85 Y CÍA S.A.S.**, el Local 2, ubicado en el primer piso, que cuenta con un área disponible de doscientos treinta y nueve punto sesenta metros cuadrados [239.60mts²], aproximadamente, según descripción del inmueble, así: Local 2, con un área interior de 128 mts², más Terraza de 31.50 mts² y, un patio con área de 80.10 mts², y el cual hace parte de un inmueble de mayor extensión, denominado Edificio LINA CALLE 85, al cual le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-169826, distinguido con la nomenclatura urbana de Bogotá como Carrera 13 No. 85-65.

SEXTO. Declarar que prospera parcialmente la pretensión segunda de condena, por lo tanto **ORDENAR** la práctica de la diligencia de entrega del inmueble arrendado a favor de **LINA CALLE 85 Y CÍA S.A.S.**, en los términos dispuestos en la parte motiva de esta providencia.

SÉPTIMO.- Condenar a la sociedad **AMSYT DIGITAL S.A.S.** a pagar a **LINA CALLE 85 Y CÍA S.A.S.**, por concepto de costas y agencias en derecho la suma de \$146.409.098,00.

OCTAVO.-Proceder por la Presidencia del Tribunal a elaborar y presentar a las partes la cuenta final de gastos y la restitución de las sumas remanentes a que hubiere lugar a la parte Convocante.

**TRIBUNAL ARBITRAL
DE
LINA CALLE 85 Y CÍA. S.A.S. VS. AMSYT DIGITAL S.A.S.
No. 126230**

NOVENO.- Disponer que, por Secretaría, se expidan copias auténticas de esta providencia con destino a cada una de las partes, a los árbitros y al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. Por Secretaría igualmente deberá darse aviso al Centro de Arbitraje sobre la terminación del presente proceso arbitral para los efectos a que haya lugar.

DÉCIMO.- Ordenar el archivo del expediente en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, una vez se encuentre en firme esta providencia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Esta providencia se notificó **en audiencia**.



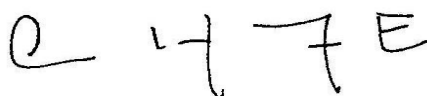
DANILO ROMERO RAAD
Árbitro-Presidente



MARÍA CLARA GUTIÉRREZ GÓMEZ
Árbitro



GERMÁN VILLAMIL PARDO
Árbitro



CARLOS MAYORCA ESCOBAR
Secretario